

*Mietspiegel der
Großen Kreisstadt
Radeberg*

gültig ab 01. April 2011



*Liebe Mieterinnen und Mieter,
liebe Grundstückseigentümer,*

ich freue mich, Ihnen den

4. Radeberger Mietspiegel

vorlegen zu können.

Dieser Mietspiegel gilt ab dem 01. April 2011 und ist für zwei Jahre gültig.

An der gemeinsamen Erstellung waren der Mieterverein Dresden und Umgebung e. V., Haus & Grund Kamenz und Umgebung e.V., die Wohnungsbaugenossenschaft Radeberg und Umgebung e. G. und die Wohnbau Radeberg, Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH, beteiligt.

Es handelt sich um einen Tabellenmietspiegel auf der Basis von statistischen Erhebungen.

Der Mietspiegel gibt Auskunft über die ortsüblichen Mietpreise in Abhängigkeit von der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnungen.

Ziel ist es, unnötige Spannungen, die das Zusammenleben zwischen Mieter und Vermieter möglicherweise negativ beeinflussen, zu vermeiden.

Ich würde mich freuen, wenn viele diesen Mietspiegel nutzen, und dieser ein wirksames Instrument bei der Regelung der Miethöhen in der Stadt Radeberg bleibt.

Mit freundlichen Grüßen



Gerhard Lemm
Oberbürgermeister

Aufgaben und Geltungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel gibt eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten in Radeberg und dient als ein Instrument zur Begründung oder Ablehnung von Mieterhöhungsverlangen.

Er gilt grundsätzlich für Wohnungen des freien Wohnungsmarktes.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Beträge sind die monatlich pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlten Nettokaltmieten. Diese Beträge enthalten keinerlei Entgelte für Heizkosten oder andere Betriebskosten. Mietpreiszuschläge auf Grund von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sind Bestandteil der Nettokaltmiete.

Nicht anzuwenden ist der Mietspiegel bei:

- vertraglich vereinbartem Ausschluss einer Mieterhöhung
- Staffel- und Indexmietvereinbarungen
- Wohnungen die einer Mietpreisbindung unterliegen
- Heimen und heimähnlichen Unterkünften
- möbliert vermieteten Wohnungen
- vermieteten Einfamilienhäusern

Vergleichskriterien

1. Baujahr

Gebäude und Wohnungen werden in drei Baualtersgruppen erfasst.
Grundlage ist das Baujahr des Gebäudes.

2. Wohnungsgröße

Die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern wird voll angerechnet. Bei einer Höhe von mehr als einem Meter und weniger als zwei Metern wird die Grundfläche zur Hälfte angerechnet. Raumteile unter einem Meter Höhe bleiben unberücksichtigt.

Bei der Bestimmung der Wohnungsgröße gilt:

- Es zählen alle Räume (einschließlich Flur und Küche), die nur zu dieser Wohnung gehören.

Nicht dazu zählen:

- Zubehörräume (z.B. Keller, Waschräume, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Garagen)
- Wirtschaftsräume (z.B. Vorratsräume, Ställe, Scheunen)
- Geschäftsräume

3. Ausstattung Maßgeblich sind ausschließlich die vom Vermieter gestellten bzw. finanzierten Ausstattungen.

Der Mietspiegel unterscheidet folgende Ausstattungsklassen:

- Ausstattungsklasse 1
Wohnungen ohne Bad und ohne Sammelheizung
Wohnungen ohne IWC

- Ausstattungsklasse 2
Wohnungen mit Bad/ohne Sammelheizung oder ohne Bad/mit Sammelheizung oder mit Bad und Sammelheizung, beide nicht zeitgemäß

- Ausstattungsklasse 3
Wohnungen mit Bad und Sammelheizung, 1 bis 2 folgender Merkmale (darunter Bad oder Sammelheizung) zeitgemäß
 - § Bad
 - § Sammelheizung
 - § Fenster
 - § Außenwandwärmedämmung
 - § Elektroinstallation

- Ausstattungsklasse 4
Wohnungen mit Bad und Sammelheizung, 3 bis 4 der genannten Merkmale (darunter Bad oder Sammelheizung) zeitgemäß

- Ausstattungsklasse 5
Wohnungen mit Bad und Sammelheizung, alle 5 der genannten Merkmale zeitgemäß

4. Wohnlage

Eine mittlere Wohnlage ist wesentlich durch folgende Merkmale charakterisiert:

- Siedlungsstruktur:
Offene oder geschlossene Bauweise mit in der Regel drei bis fünf Vollgeschossen.
- ÖPNV:
Innenstadt ist ganztägig durch öffentlichen Personennahverkehr erreichbar.
- Nahversorgung:
Nahversorgungseinrichtungen für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
- Soziale Infrastruktur:
Es liegt eine zufriedenstellende Versorgung mit Schulen und Kindertagesstätten sowie Bibliotheken, Begegnungsstätten, Jugendclubs usw. vor.

Abweichungen von den für die mittlere Wohnlage als typisch angeführten Merkmalen rechtfertigen nicht automatisch die Einstufung in die einfache Wohnlage (z.B. höhere Geschosszahl).

Die Einordnung in die gute bzw. einfache Wohnlage resultiert aus den nachfolgend aufgeführten Merkmalen und ist im beiliegenden Lageplan der Stadt Radeberg ersichtlich.

Wohnlagemindernde Merkmale	Wohnlageverbessernde Merkmale
Siedlungsstruktur	
<ul style="list-style-type: none"> - geschlossene Bebauung - überdurchschnittlich hohe Wohndichte - große Wohnblocksiedlungen mit zahlreichen vielgeschossigen Gebäuden (mehr als fünf Vollgeschosse) 	<ul style="list-style-type: none"> - offene bzw. aufgelockerte Bauweise - geringe Wohndichte - niedrige Geschosshöhen - ansprechende Gestaltung (z.B. Stadt- bzw. Würfelhäuser) - Reihenhäuser - überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser - villenartige Wohngegend
Nahversorgung	
<ul style="list-style-type: none"> - fehlende oder unzureichende Nahversorgungseinrichtungen für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs 	<ul style="list-style-type: none"> - gute Ausstattung mit Nahversorgungseinrichtungen für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
Soziale Infrastruktur	
<ul style="list-style-type: none"> - fehlendes oder ungenügendes Angebot an Schulen, Kindertagesstätten, Bibliotheken, Begegnungsstätten, Jugendclubs usw. 	<ul style="list-style-type: none"> - überdurchschnittliche Versorgung mit Schulen, Kindertagesstätten, Bibliotheken, Begegnungsstätten, Jugendclubs usw.
Sonstige Merkmale	
<ul style="list-style-type: none"> - größere Entfernung zu Natur und Landschaft - unmittelbare Nähe zu störenden Industrie und Gewerbebetrieben, Ver- und Entsorgungsanlagen oder Verkehrsanlagen - fehlende oder geringe Durchgrünung des Wohngebietes - ungünstige Erreichbarkeit des Stadtzentrums mit öffentlichen Verkehrsmitteln - starke Belastung durch Lärm, Staub und Gerüche 	<ul style="list-style-type: none"> - Nähe zu Natur und Landschaft bzw. großen Parkanlagen - Nähe zu wertvoller, denkmalgeschützter Bausubstanz, traditionell gutes Image des Wohngebietes - gute Durchgrünung des Wohngebietes - gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums mit öffentlichen Verkehrsmitteln - geringe Belastung durch Lärm, Staub und Gerüche

Begriffserläuterung

Ausstattungsmerkmale

Sammelheizung

Hierzu zählen alle Heizungen, bei denen die Wärme und Energiezufuhr von einer zentralen Stelle aus erfolgt und die automatisch, ohne Brennstoffzufuhr durch den Mieter, die Räume der Wohnung angemessen erwärmen.

Nicht unter den Begriff Sammelheizung fallen

- Einzelöfen
- Kachelöfen - Mehrraumheizung
- elektrische Nachtstromspeicher-Heizung mit einzeln regelbaren Geräten, auch raumthermostatgeregelter Wärmeabgabe und automatischer Aufladung
- Heizung mit Gaseinzelöfen oder Gasaußenwandöfen
- Heizung mit Öleinzelöfen, auch wenn diese das Öl von einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage erhalten

Bad

Unter einem Bad ist ein separater Raum zu verstehen, der mit einer Badewanne oder einer Dusche ausgestattet ist und eine Möglichkeit zur Warmwasserbereitung bietet; ein kohlebeheizter Badeofen genügt.

IWC (Innen-WC)

Das IWC kann in das Bad integriert oder separat sein.

Merkmale zeitgemäßer Ausstattung

zeitgemäßes Bad

- Ausstattung mit
 - o Einhebelmischbatterie
 - o Sparspüler
- Boden und Wände gefliest (mindestens 1,50 m hoch)
- zeitgemäße Sanitärobjekte

zeitgemäße Heizung

- Sammelheizung, zumindest Vorhandensein von
 - o einem modernen Heizungssystem/Kompaktstation (z.B. Heizkessel, Fernwärme) und
 - o moderner Regelungstechnik

zeitgemäße Fenster

- Isolierglasfenster in den Haupträumen bzw. in mehr als der Hälfte der Räume

Außenwandwärmedämmung

- Bausubstanz, z.B. Mauerstärke ausreichend oder
- zusätzliche Maßnahmen der Wärmedämmung (Außenwände, Kellerdecke, oberste Geschossdecke)

zeitgemäße Elektroinstallation

- Vorhandensein einer ausreichend hohen Anschlussleistung zum gleichzeitigen Betreiben moderner Haushaltgeräte.

Mietspiegeltabelle									
Nettokaltmiete je m ² Wohnfläche (EURO)									
Ausstattungs-klasse	Wohnlage	bis 1945		1946 - 1992		nach 1992			
		bis 50 m ²	über 50 m ²	bis 50 m ²	über 50 m ²	bis 50 m ²	über 50 m ²		
1 Wohnungen ohne Bad und ohne Sammelheizung (SH) / Wohnungen ohne IWC	einfach	2,67 - 3,53 3,10 €							
	mittel								
2 Wohnungen mit Bad / ohne SH oder ohne Bad / mit SH oder mit Bad und SH, beides nicht zeitgemäß	einfach	2,55 - 3,99 3,40 €							
	mittel								
3 Wohnungen mit Bad und SH, 1 bis 2 der folgenden Merkmale (darunter Bad oder SH) zeitgemäß: * Bad * Sammelheizung * Fenster * Außenwandwärmeeisämmung * Elektroinstallation	einfach		3,83 €	4,00 - 4,47 4,08 €					
	mittel		4,67 - 4,91 4,79 €						
	gut	4,80 €	3,65 - 5,27 4,51 €						
4 Wohnungen mit Bad und SH, 3 bis 4 der folgenden Merkmale (darunter Bad oder SH) zeitgemäß: * Bad * Sammelheizung * Fenster * Außenwandwärmeeisämmung * Elektroinstallation	einfach	3,50 - 5,00 4,39 €		4,00 - 5,56 4,69 €	3,94 - 4,88 4,16 €				
	mittel	4,50 - 5,25 4,88 €	4,24 - 5,50 4,70 €	4,00 - 5,33 4,60 €	4,00 - 5,11 4,73 €				
	gut	4,88 - 6,18 5,15 €	4,45 - 6,76 5,14 €	4,40 - 5,69 5,06 €	4,73 - 5,50 5,04 €				
5 Wohnungen mit Bad und SH, alle 5 der folgenden Merkmale zeitgemäß: * Bad * Sammelheizung * Fenster * Außenwandwärmeeisämmung * Elektroinstallation	einfach			4,30 - 5,00 4,58 €	3,94 - 4,63 4,23 €				
	mittel	4,69 - 5,51 5,06 €	4,51 - 5,51 5,05 €	4,48 - 5,77 5,12 €	4,25 - 5,85 5,06 €			5,10 - 5,99 5,59 €	5,00 - 5,71 5,40 €
	gut	5,74 - 5,90 5,82 €	5,00 - 6,95 5,91 €	4,71 - 5,63 5,07 €	4,91 - 6,05 5,10 €			5,22 - 6,02 5,63 €	5,21 - 6,48 5,63 €

Anwendung des Mietspiegels

Mietpreisspannen

In den einzelnen Tabellenfeldern sind Wohnungen zusammengefasst, die an Hand der Kriterien Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung und Wohnlage vergleichbar sind.

Als ortsübliche Miete für die Wohnungen eines Tabellenfeldes kann nicht nur ein einzelner Mietwert angesehen werden, deshalb weisen die Felder der Mietspiegeltabelle jeweils Mietpreisspannen und den Mittelwert aus.

Die Ausweisung einer Mietpreisspanne ist wegen der Unterschiedlichkeit von Wohnungen, die ein und demselben Tabellenfeld zuzuordnen sind, erforderlich. Die individuellen Eigenarten einer konkreten Wohnung können durch eine angemessene Einstufung innerhalb der betreffenden Mietpreisspanne berücksichtigt werden.

Um die ortsübliche Miete für eine ganz konkrete Wohnung festzustellen, ist es notwendig, diese Wohnung dem entsprechenden Mietspiegel-Tabellenfeld zuzuordnen und anschließend eine Einordnung in die dort ausgewiesene Mietpreisspanne vorzunehmen. Diese Spanneneinordnung erfolgt unter Berücksichtigung von wohnwertmindernden und wohnwert-erhöhenden Merkmalen. Im aktuellen Mietspiegel sind 15 wohnwertmindernden und 21 wohnwerterhöhenden Merkmale ausgewiesen. Es gibt in der Praxis kaum Fälle, in denen alle genannten wohnwertmindernden oder wohnwerterhöhenden Merkmale vorliegen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Spannenober- oder Spannenuntergrenze dann erreicht wird, wenn ausschließlich 15 wohnwerterhöhende oder 10 wohnwertmindernde Merkmale vorliegen.

Danach ergibt sich für ein wohnwerterhöhendes Merkmal ein Anteil von 6,67 % oder 0,067 und für ein wohnwertminderndes Merkmal ein Anteil von 10 % oder 0,100 für die Einordnung in die entsprechende Mietpreisspanne.

Wie die Ermittlung der ortsüblichen Miete erfolgt, ist im Folgenden allgemein und an zwei Beispielen dargestellt.

Rechenschritte zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

1. Einordnung der Wohnung und Ermittlung der Spannengrenzen

Obergrenze (1)
Untergrenze (2)
Mittelwert (3)

2. Ermittlung der Spannendifferenzen

Obergrenze - Mittelwert = Spanne 1 (4)
Mittelwert - Untergrenze = Spanne 2 (5)

3. Ermittlung und Wichtung der wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale

Anzahl wohnwerterhöhend * 0,067 = Wert 1 (6)
Anzahl wohnwertmindernd * 0,100 = Wert 2 (7)

4. Differenzbildung der gewichteten Merkmale

Wert 1 - Wert 2 = Wert 3 (8)
(6) - (7) = (8)

5. Ermittlung der Miete für Wert 3 größer als 0 (die ortsübliche Miete liegt über dem Durchschnitt)

Miete = (Wert 3 * Spanne 1) + Mittelwert
Miete = ((8) * (4)) + (3)

6. Ermittlung der Miete für Wert 3 kleiner als 0 (die ortsübliche Miete liegt unter dem Durchschnitt)

Miete = Mittelwert - (Wert 3 * Spanne 2)
Miete = (3) - ((8) * (5))

Beispiel 1

Wohnung im Mehrfamilienhaus,

Ausstattungsklasse 5, Baujahr 1946 bis 1992, mittlere Wohnlage, Wohnungsgröße bis 50 m²

1. Einordnung der Wohnung und Ermittlung der Spanngrenzen

Obergrenze (1)	=	5,77 €	
Untergrenze (2)	=	4,48 €	
Mittelwert (3)	=	5,12 €	

2. Ermittlung der Spannendifferenzen

Spanne 1	=	5,77 € - 5,12 €	=	0,65 €	(4)
Spanne 2	=	5,12 € - 4,48 €	=	0,64 €	(5)

3. Ermittlung und Wichtung der wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale

8 wohnwerterhöhende Merkmale	*	0,067	=	0,536	(6)
3 wohnwertmindernde Merkmale	*	0,100	=	0,300	(7)

4. Differenzbildung der gewichteten Merkmale

$$0,536 - 0,300 = 0,236 \quad (8)$$

Aufgrund des positiven Ergebnisses ist für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Punkt 5 zu verfahren.

5. Ermittlung der Miete für Wert 3 größer als 0 (die ortsübliche Miete liegt über dem Durchschnitt)

$$\text{Miete} = (0,236 * 0,65 \text{ €}) + 5,12 \text{ €} = 0,15 \text{ €} + 5,12 \text{ €} = \mathbf{5,27 \text{ €}}$$

Beispiel 2

Wohnung im Mehrfamilienhaus,

Ausstattungsstufe 5, Baujahr 1946 bis 1992, mittlere Wohnlage, Wohnungsgröße bis 50 m²

1. Einordnung der Wohnung und Ermittlung der Spanngrenzen

Obergrenze (1)	=	5,77 €	
Untergrenze (2)	=	4,48 €	
Mittelwert (3)	=	5,12 €	

2. Ermittlung der Spannendifferenzen

Spanne 1	=	5,77 € - 5,12 €	=	0,65 €	(4)
Spanne 2	=	5,12 € - 4,48 €	=	0,64 €	(5)

3. Ermittlung und Wichtung der wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale

3 wohnwerterhöhende Merkmale	*	0,067	=	0,201	(6)
7 wohnwertmindernde Merkmale	*	0,100	=	0,700	(7)

4. Differenzbildung der gewichteten Merkmale

$$0,201 - 0,700 = - 0,499 \quad (8)$$

Aufgrund des negativen Ergebnisses ist für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Punkt 6 zu verfahren.

5. Ermittlung der Miete für Wert 3 kleiner als 0 (die ortsübliche Miete liegt unter dem Durchschnitt)

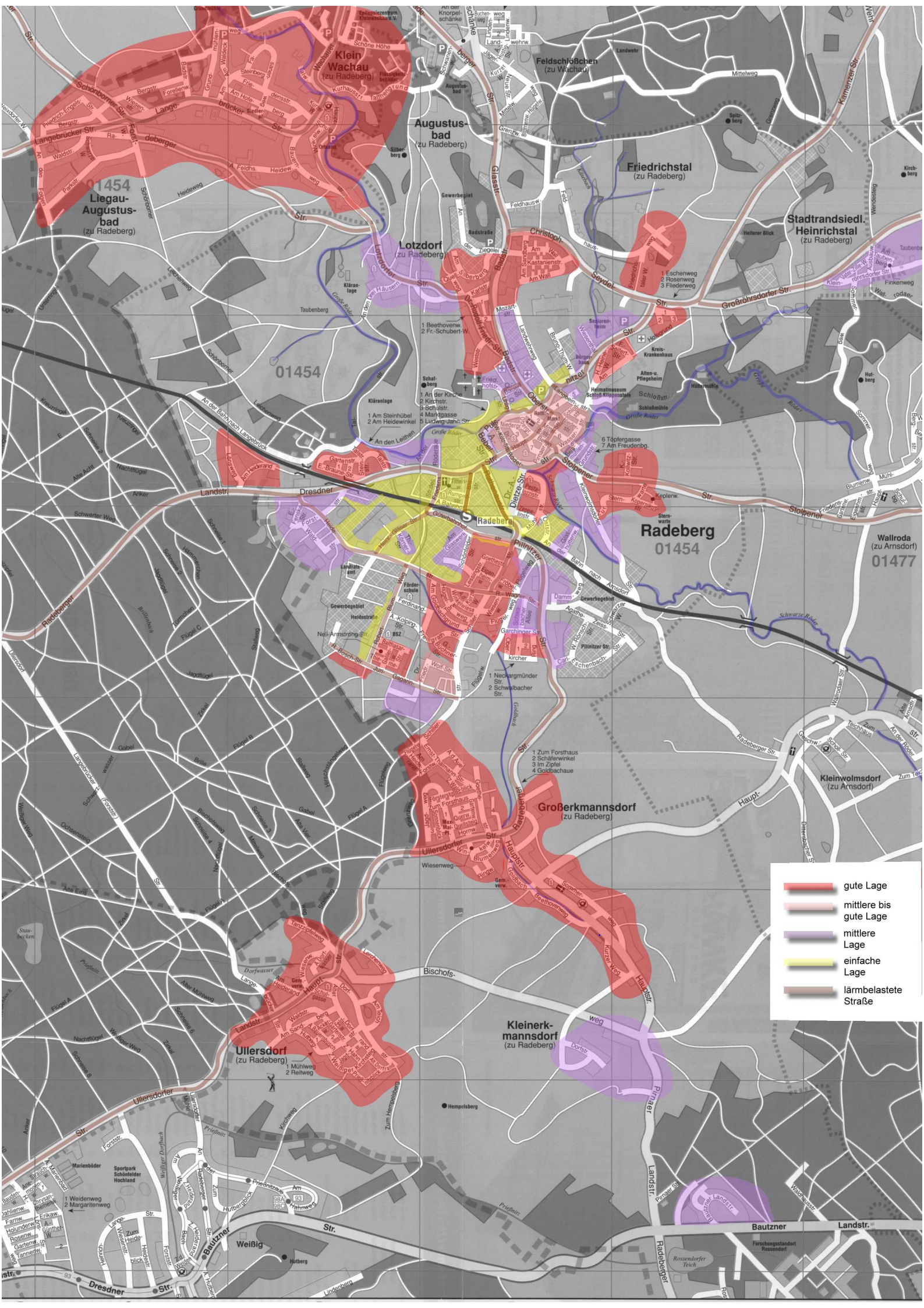
$$\text{Miete} = 5,12 \text{ €} - (0,499 * 0,64 \text{ €}) = 5,12 \text{ €} - 0,32 \text{ €} = \mathbf{4,80 \text{ €}}$$

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale für Spanneneinordnung

	Wohnwerterhöhende Merkmale	Wohnwertmindernde Merkmale
Bad/WC	<ul style="list-style-type: none"> - IWC getrennt vom Bad und oder zweites IWC - Wanne und zusätzliche Dusche - moderne Zusatzausstattung (z.B. Doppelhandwaschbecken, Spiegelschrank, Handtuchwandheizkörper, Ablagekonsolen, hochwertige Badezimmermöbel) - Abluftanlage 	<ul style="list-style-type: none"> - kein IWC - kein Fenster - Boden nicht gefliest - fehlende Waschmaschinenstellfläche bzw. -anschlüsse in Bad/ Küche oder sonstigen Nebenräumen - Bad und/oder IWC nicht beheizbar - Kohlebadeofen
Küche	<ul style="list-style-type: none"> - Abluftanlage bei Küchen ohne Fenster - separate Speisekammer bzw. Vorratslagerfläche - Boden gefliest 	<ul style="list-style-type: none"> - kein Warmwasser - kein Fenster
Wohn- und Schlafräume	<ul style="list-style-type: none"> - Rollläden und/oder Markisen bzw. Fensterläden - mehrere Wohnebenen / Maisonettewohnung, Galeriewohnung - Fußböden: Teppichboden in hochwertiger Ausführung oder Laminat, Parkett, Naturstein, Keramik - Kaminanschluss vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - einzelne Zimmer nicht beheizbar - Durchgangszimmer

Fortsetzung

	Wohnwerterhöhende Merkmale	Wohnwertmindernde Merkmale
Wohngebäude/ Wohnumfeld	<ul style="list-style-type: none"> - Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Etagen (bei Wohnungen 1. Etage bis 4. Etage) - Einbruch hemmende Wohnungs- und Hauseingangstüren - Garten(mit)benutzung (z.B. Nutz- und Ziergärten, Liegewiese, Sitzecke) - gestaltete Außenanlagen (Spielplätze, Zierbeete, Abfallbehälter, Pkw-Stellplätze, Vorgärten etc.) - Türöffnungs- und Gegensprechanlage - wohnungsbezogene Kaltwasserzähler vorhanden - Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten - Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung - kleinteilige Bauten, weniger als 15 Wohnungseinheiten - Tripleplay-Anschluss vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - kein Zubehörraum (Keller, Bodenkammer usw.) - kein Gemeinschaftsraum wie Kinderwagen-/Fahrradkeller, Trockenraum - kein Aufzug ab 5. Etage (bzw. 6. Geschoss) - Souterrainwohnung - kein Satelliten- oder Kabelanschluss



- gute Lage
- mittlere bis gute Lage
- mittlere Lage
- einfache Lage
- lärmbelastete Straße

1454
Liegau-
Augustus-
bad
(zu Radeberg)

Klein
Wachau
(zu Radeberg)

Augustus-
bad
(zu Radeberg)

Friedrichstal
(zu Radeberg)

Stadtrandstedt
Heinrichstal
(zu Radeberg)

Lotzdorf
zu Radeberg

Christoph

01454

Radeberg
01454

Wallroda
(zu Arnsdorf)
01477

Großermansdorf
(zu Radeberg)

Ullersdorf
(zu Radeberg)

Kleinermansdorf
(zu Radeberg)

Bautzner

Landstr.